

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OPTIMALAHEM I BÅSTAD TVÅ
B Å S T A D K O M M U N

ORG NR: 769639-7590

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
	2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	
	2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen	
	2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta	
	2.4 Försäkring	
	2.5 Taxeringsvärde	
3	SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6	FINANSIERINGSPLAN	6
	6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	
7	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	6
	7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	
	7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	
8	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER	7
	8.1 Nyckeltal	
9	EKONOMISK PROGNOs	9
10	KÄNSLIGHETSANALYS	10
11	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Bilaga Fastighetsutdrag

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kontaktuppgifter

RESTATE AB

Hyllie Boulevard 34, 215 32 Malmö

Tfn. 040-611 99 60 www.restate.se

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Båstad Två med organisationsnummer 769639-7590, som registrerades hos Bolagsverket 2021-04-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under 2022 uppföra 8 hus innehållande 3 lägenheter i vardera, totalt 24 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 233 kvm. Upplåtelse beräknas påbörjas Q4 år 2021. Inflyttning beräknas till Q4 år 2022.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är av karaktären ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Båstad Hemmeslöv 10:210
Adress:	Krikonslingan 2A-E, 4A-E, 6A-E, 8A-E
Kommun:	Båstad
Fastigheternas areal:	5 890 m ²
Bostadsarea:	1 233 m ² BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2022
Byggnadens utformning:	8 hus innehållande 3 lägenheter i vardera
Antal lägenheter:	24 bostadslägenheter
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Bygglov:	Godkänt
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	Q4 år 2021
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	Q4 år 2022
Gemensamhetsanläggningar:	Se bifogat fastighetsutdrag

2.2 Gemensamma anordningar och utrymmen

Grund:	Isolerad platta på mark.
Ytterväggar:	Isolerad träregelstomme med träpanel utvändigt och gips invändigt.
Yttertak:	Papptak.
Innerväggar:	Gips på regelstomme.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har eget uppvärmningssystem i form av frånlufts- värmepump med återvinning. Vattenburen golvvärme i hela bostaden.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump. Friskluft tas in via ventiler i ytterväggar och/eller med springventiler i fönster. Separat kanal från köksfläkt.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
EI:	Jordfelsbrytare. Eluttag bland annat i förråd och vid uteplats.
Förråd:	Oisolerat med träregelstomme och platta på mark.
Markbeläggning:	Stenlagd entré, uteplats med trädäck på plan 1.

Inredning i bostäder

Fiber:	Fiber finns tillgängligt via stadsnät.
Ytterdörr:	Dörrblad och karm av trä, vitmålad.
Förrådsdörr:	Dörrblad och karm av trä, vitmålad.
Fönster/Fönsterdörrar:	Aluminiumklädd utsida och trä invändigt.
Golv:	Ekparkettgolv. Klinker i badrum och entré.
Ytskikt:	Målade väggar och tak. Kakel i badrum.
Kök:	Kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro spisfläkt och diskmaskin.
Klädvård:	Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin. Frånluftsvärmepump.
Badrum:	Toalettstol, kommod, spegel med belysning, duschvägg, belysning i tak.

2.3 Underhållsbehov samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021–2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 36 512 000 kr varav bostäder 20 784 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 220, för närvarande typkod 210. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se Prognos och känslighetsanalys nedan.

Typkod: 220

	<i>Bostäder</i>
Taxeringsvärde byggnad	20 784 000 kr
Taxeringsvärde mark	<u>15 728 000 kr</u>
Summa	36 512 000 kr

Totalt taxeringsvärde 36 512 000 kr

3 SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i det av Enplanshem Skåne 2021 AB, 559288-7755, helägda bolaget Knärbo Två AB, 559306-1475. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en intertransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier	60 537 000 kr
Kassa*	39 000 kr
Entreprenadkostnader**	44 408 400 kr
Summa att finansiera	60 576 000 kr

* Av dessa utgör 25 000 kr aktiekapitalet vid avveckling av bolaget

** Entreprenadform: Total entreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån*	19 096 000 kr
Medlemmars insatser vid förvärv	41 480 000 kr
Summa	60 576 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Lånet amorteras enligt bankoffert med 1 % årligen. Enligt föreningens erhållna bankoffert blir den genomsnittliga räntan ca 1,42 % (rörlig ränta, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,25 % i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad fonderas och disponeras enligt styrelsens beslut.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde, på byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad

Räntekostnad, 2,25 % *	429 660 kr
Amortering, 1,0 %	190 960 kr
Planenlig avskrivning **	444 084 kr

Driftkostnader ***

Administration	43 750 kr
Försäkring	30 800 kr
Revisor	12 500 kr
Växthus och sophus	20 000 kr
Oförutsett/övrigt	18 480 kr
Kommunal fastighetsavgift ****	0 kr
Avsättning underhåll (40 kr/kvm) *****	49 312 kr

Summa kostnader	795 462 kr
------------------------	-------------------

* Motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år

** Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad

*** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt

**** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

***** Enligt föreningens stadgar § 12 ska upprättas en underhållsplan.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	795 462 kr
Summa intäkter	795 462 kr

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER

Lgh.				Insats	Årsavgift,	Avgift	Årsavgift
nr	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	kr/kvm	kr	kr/mån	kr/kvm/år
1:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
2:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
3:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
4:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
5:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
6:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
7:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
8:1	37,5	3,0419%	1 395 000	37 200	24 197	2 016	645
1:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
2:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
3:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
4:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
5:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
6:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
7:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
8:2	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
1:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
2:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
3:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
4:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
5:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
6:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
7:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
8:3	58,3	4,7291%	1 895 000	32 504	37 618	3 135	645
	1 232,8	100,0%	41 480 000	817 669	795 462	66 289	

Kostnaden för lägenhetens värme/förbrukningsel, vatten, renhållning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften ovan. Kostnaderna är uppskattade och är individuella beroende på förbrukning.

Värmekostnad/el beräknas uppgå till ca 15 000 kr per år

Vattenkostnad per år beräknad till ca 3 700 (vid vattenförbrukning på 100 kbm)

Källa: Båstad Kommun

Renhållningen är beräknad med en fast avgift om 1 369 kr/år, därutöver 130 l kärl 2 333 kr/år.

Källa: Båstad kommun

TV/bredband ca 500 kr/mån

Hemförsäkring ca 400 kr/mån

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	49 137 kr/m ²
Föreningslån	15 490 kr/m ²
Insats	33 647 kr/m ²
Driftkostnad	102 kr/m ²
Årsavgift	645 kr/m ²
Amortering	155 kr/m ²
Avskrivning	360 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

9 EKONOMISK PROGNOIS

AR	Innevarande ar	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Ranlor	429 660	468 845	505 280	542 727	577 463	613 173	646 209	680 180	711 517	743 751	773 388	730 422
Avskrivningar	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084	444 084
Drifkostnader												
Drifkostnader	125 530	128 041	130 601	133 213	135 878	138 595	141 367	144 195	147 078	150 020	153 020	168 947
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275 332
Amorteringar/Avsattningar												
Avsattning underhall	49 312	50 298	51 304	52 330	53 377	54 444	55 533	56 644	57 777	58 932	60 111	66 367
Amortering	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960
Erforderlig arsavgift exkl avskrivningar												
Aravgift kr/kvm/år	785 462	838 144	878 146	919 231	957 678	997 172	1 034 069	1 071 979	1 107 332	1 143 663	1 177 479	1 432 029
Underskott avskrivning/ avsattning underhall	645	680	712	746	777	809	839	870	898	928	955	1 162
Nodvandig nivå pa arsavgifter												
Aravgifter medlemmar	-	202 826	201 820	200 794	199 747	198 680	197 591	196 480	195 347	194 192	193 013	186 757
Kassaflode												
Aravgifter medlemmar	795 462	838 144	878 146	919 231	957 678	997 172	1 034 069	1 071 979	1 107 332	1 143 663	1 177 479	1 432 029
Inlakter												
Kostnader	795 462	838 144	878 146	919 231	957 678	997 172	1 034 069	1 071 979	1 107 332	1 143 663	1 177 479	1 432 029
Kassaflode for lopande drift												
Amorteringar	-	555 190	635 882	675 941	713 341	751 768	787 576	824 375	858 595	893 771	926 408	899 369
Investeringar	240 272	241 258	242 264	243 290	244 337	245 404	246 493	247 604	248 737	249 892	251 071	532 660
Summa kassaflode	-	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960	190 960
Accumulerat kassaflode												
Aravgifter medlemmar	49 312	50 298	51 304	52 330	53 377	54 444	55 533	56 644	57 777	58 932	60 111	341 700
Prognosforutsattningar												
Ranteantagande	49 312	99 610	150 914	203 245	256 622	311 066	366 599	423 243	481 020	539 953	600 064	1 194 473
Rantebokning	2,25%	2,48%	2,70%	2,93%	3,15%	3,38%	3,60%	3,83%	4,05%	4,28%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	0,23%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,23%	0,22%	0,00%
	2,0%	galler driftkostnader, taxeringsvarde, fastighetsskatt, fordravsavsettning och lokalhyror										
Taxeringsvarde	36 512 000	37 242 240	37 987 085	38 746 826	39 521 763	40 312 198	41 118 442	41 940 811	42 779 627	43 635 220	44 507 924	49 140 345
Foreningslan	19 096 000	18 905 040	18 714 080	18 523 120	18 332 160	18 141 200	17 950 240	17 759 280	17 568 320	17 377 360	17 186 400	16 231 600

Fastigheten forvaras under lopande kalenderar. Men ovanstaende prognos och nedanstående kanslighetsanalys beraknas pa hela ar. 1/1 -31/12. Foreningen gor i prognosen linjar avskrivning. Foreningen kommer bokforingsmassigt att redovisa ett arligt underskott som utgor differensen mellan arlig avskrivning och summan av arlig amortering och avsattning till underhallsfond.

10 KÄNSLIGHETSANALYS

AR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	795 462	838 144	878 146	919 231	957 678	997 172	1 034 069	1 071 979	1 107 332	1 143 663	1 177 479	1 432 029
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	795 462	1 027 194	1 065 287	1 104 462	1 140 989	1 178 584	1 213 572	1 249 572	1 283 015	1 317 437	1 349 343	1 594 345
2. Dagens räntnivå -1%	795 462	649 093	691 005	734 000	774 356	815 760	854 567	894 386	931 649	969 890	1 005 615	1 269 713
3. Dagens räntnivå +2%	795 462	1 216 245	1 252 427	1 289 694	1 324 321	1 359 996	1 393 074	1 427 165	1 458 689	1 491 211	1 521 207	1 756 661
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	795 462	838 892	881 730	924 742	965 209	1 006 822	1 045 939	1 086 174	1 123 962	1 162 840	1 199 321	1 512 503
2. Dagens inflationsnivå -1%	795 462	836 395	874 596	913 827	950 364	987 893	1 022 767	1 058 595	1 091 806	1 125 933	1 157 482	1 361 875
3. Dagens inflationsnivå +2%	795 462	841 641	885 349	930 361	972 963	1 016 855	1 058 400	1 101 221	1 141 760	1 183 566	1 223 157	1 604 692

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att Bostadsrättsföreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom Bostadsrättsföreningen ska följande fonder bildas:
 - Underhållsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 49 312 kronor för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 190 960 kronor per år.
- Medlemmar i Bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla Bostadsrättsföreningens bestånd.
- Insatserna för lägenheterna har beräknats efter andelstal.
- Bostadsrättsföreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i det av Enplanshem Skåne 2021 AB, 559288-7755, helägda bolaget Knärbo Två AB, 559306-1475, (nedan "**Bolaget**") för en köpeskilling om 10 681 805 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:210, ("**Fastigheten**"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 25 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheten för 4 325 000 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget Enplanshem Skåne 2021 AB, har före tillträdet av aktierna överlåtit till Bolaget samtliga projekterings- och konstruktionsritningar samt samtliga övrig information beträffande exploatering av Fastigheten.
- Utöver samtliga i föregående punkt omnämnda tillgångar har även ränteindikation från bank garanterat att kostnaderna för att uppföra och färdigställa byggnationen på Fastigheten inte kommer att överstiga kostnader som upptagits i denna ekonomiska plan. Bostadsrättsföreningens slutliga kostnad för förvärvet av Fastigheten och byggnation på desamma är därför känd av Bostadsrättsföreningen när upplåtelse sker.
- Fastigheten förvärvas genom köp av Bolaget. Därefter överförs Fastigheten genom s.k. underprisöverlåtelse till Bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastighetens bokförda värde i Bolaget, tillika skattemässigt värde. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om Bostadsrättsföreningen ändrar syfte och säljer Fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till noll kronor. Den idag bedömda latent skatten uppgår till cirka 2 195 000 kronor. Bostadsrättsföreningen kommer i samband härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 64 875 kronor samt dels inteckningar om 381 920 kronor. Bostadsrättsföreningen skall därefter likvidera Bolaget.
- Bostadsrättsföreningen har ingått ett avtal med JW Hus AB om uppförande av byggnaderna på Fastigheten genom s.k. totalentreprenad jämte färdigställande av övriga åtgärder för Fastighetens färdigställande till en sammanlagd kostnad om 44 408 400 kronor.
- Under entreprenadtiden bedöms kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 700 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Optimalahem i Båstad Två inklusive ovanstående, är 60 576 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en extra stämma att hållas i Bostadsrättsföreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrätthavarna.

- Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att Bostadsrättsföreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.
- I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Båstad den

Styrelsen för Brf Optimalahem i Båstad Tv (769639–7590)

Mats Höglund

Ingrid Ersmark

Erica Svensson

Ingrid Ersmark

Mats Höglund

Erica Svensson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Båstad Två**, org.nr: 769639-7590, Skåne län, Båstad kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 8 hus innehållande 3 lägenheter vardera totalt 24 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Byggnadsår 2022. Upplåtelse beräknas Q4 år 2021. Inflyttning beräknas Q4 år 2022.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Den totala kostnaden för föreningens hus är 60 576 000 kronor. Platsbesök har gjorts.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Kostnad för föreningens fastighetsförvärv, Finansieringsplan, Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar. Nyckeltal, Föreningens årliga inbetalningar, Föreningens insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Båstad Två 211116, Stadgar registrerade av Bolagsverket 210406, Metria FastighetSök 211027, Affärsförslag SHB 211103, Beräknat taxeringsvärde – 2021 - 2023, Tekniska information, Entreprenaduppgörelse 211117, Aktieöverlåtelseavtal Digitalt, Registreringsbevis övriga inblandade bolag, Google Maps.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.



Fastighet

Beteckning Båstad Hemmeslöv 10:210	UUID: a18b7e99-c060-413f-bbf5-bfb78de3bf10	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-09-30
Nyckel: 121105588	Län- och kommunkod 1278	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-02-05
Distrikt Östra Karup Socken: Östra Karup	Distriktskod 104001	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-10-26

Adress

Adress

Krikonslingen 2A-E, 4A-E, 6A-E, 8A-E
269 44 Båstad

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6257555.9	371217.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 890 kvm	5 890 kvm	
1	5 890 kvm	5 890 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0944	1/1	1979-03-21	79/744
Båstads Kommun			
269 80 Båstad			

Köp (även transportköp): 1978-07-07
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar**Innehåll**

Expropriationsstämmning angående servitut kraftledning

Inskrivningsdag

1936-03-11

Akt

36/358

Anmärkningar:

Belastar båstad hemmeslöv 10:10, båstad hemmeslöv 10:123, båstad hemmeslöv 10:142, båstad hemmeslöv 10:138, båstad hemmeslöv 10:128, båstad hemmeslöv 10:141, båstad hemmeslöv 10:134, båstad hemmeslöv 10:130, båstad hemmeslöv 10:126, båstad hemmeslöv 10:121, båstad hemmeslöv 10:147, båstad hemmeslöv 10:145, båstad hemmeslöv 10:140, båstad hemmeslöv 10:146, båstad hemmeslöv 10:144, båstad hemmeslöv 10:120, båstad hemmeslöv 10:122, båstad hemmeslöv 10:137, båstad hemmeslöv 10:136, båstad hemmeslöv 10:129, båstad hemmeslöv 10:143, båstad hemmeslöv 10:135, båstad hemmeslöv 10:125, båstad hemmeslöv 10:131, båstad hemmeslöv 10:118, båstad hemmeslöv 10:124, båstad hemmeslöv 10:132, båstad hemmeslöv 10:127, båstad hemmeslöv 10:139, båstad hemmeslöv 10:133, båstad hemmeslöv 10:119, båstad hemmeslöv 10:164, båstad hemmeslöv 10:162, båstad hemmeslöv 10:151, båstad hemmeslöv 10:167, båstad hemmeslöv 10:205, båstad hemmeslöv 10:159, båstad hemmeslöv 10:158, båstad hemmeslöv 10:207, båstad hemmeslöv 10:171, båstad hemmeslöv 10:204, båstad hemmeslöv 10:174, båstad hemmeslöv 10:191, båstad hemmeslöv 10:165, båstad hemmeslöv 10:150, båstad hemmeslöv 10:200, båstad hemmeslöv 10:148, båstad hemmeslöv 10:185, båstad hemmeslöv 10:199, båstad hemmeslöv 10:186, båstad hemmeslöv 10:175, båstad hemmeslöv 10:166, båstad hemmeslöv 10:169, båstad hemmeslöv 10:206, båstad hemmeslöv 10:182, båstad hemmeslöv 10:181, båstad hemmeslöv 10:152, båstad hemmeslöv 10:149, båstad hemmeslöv 10:178, båstad hemmeslöv 10:154, båstad hemmeslöv 10:197, båstad hemmeslöv 10:183, båstad hemmeslöv 10:163, båstad hemmeslöv 10:156, båstad hemmeslöv 10:155, båstad hemmeslöv 10:172, båstad hemmeslöv 10:153, båstad hemmeslöv 10:187, båstad hemmeslöv 10:168, båstad hemmeslöv 10:203, båstad hemmeslöv 10:180, båstad hemmeslöv 10:198, båstad hemmeslöv 10:177, båstad hemmeslöv 10:160, båstad hemmeslöv 10:190, båstad hemmeslöv 10:170, båstad hemmeslöv 10:188, båstad hemmeslöv 10:192, båstad hemmeslöv 10:194, båstad hemmeslöv 10:202, båstad hemmeslöv 10:201, båstad hemmeslöv 10:176, båstad hemmeslöv 10:173, båstad hemmeslöv 10:189, båstad hemmeslöv 10:184, båstad hemmeslöv 10:196, båstad hemmeslöv 10:195, båstad hemmeslöv 10:179, båstad hemmeslöv 10:193, båstad hemmeslöv 10:161, båstad hemmeslöv 10:157, båstad hemmeslöv 10:209, båstad hemmeslöv 10:211, båstad hemmeslöv 10:212, båstad hemmeslöv 10:214, båstad hemmeslöv 10:208, båstad hemmeslöv 10:213

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: För del av hemmeslöv 10:10, Etapp 3

Datum

2018-12-05

Akt

1278-P2019/1

Laga kraft: 2019-01-04 1278

Genomf. start:

2019-01-04

Genomf. slut:

2024-01-03

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

741161-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2021	4.712.000 SEK	4.712.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
212000-0944 Båstads Kommun 269 80 Båstad	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301712684.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
4.712.000 SEK	1278010
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 178 kvm	4.000 SEK/kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Båstad Hemmeslöv GA:20

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd Omprövning enligt förvaltningslagen	2020-01-28	1278-2019/8
Gränsutmärkning fullföljd	2021-01-12	1278-2019/8GU

Ursprung

Båstad Hemmeslöv 10:10

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
 Hässleholm
 Telefon: 0771-63 63 63

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

EKONOMISK PLAN Brf Optimalahem i Båstad Två 2 2021-11-24

Unikt dokument-id:

0d10bd8b-3991-4abc-a1f0-963d2e2748c5

Dokumentets fingeravtryck:

9f48f445515271de69a306c34f7b10f4fbdbaee5cee5e2e2e6aafd0eacd9470b6f
990789f03c8ee63b3737eee991ed4ff1ce84c3373e959fb606021e200b09cd

Undertecknare



Ingrid Ersmark

E-post: ingrid.ersmark@ohgruppen.se
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222
IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : INGRID
ERSMARK (197401093963)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-03 13:33:38 UTC



Erica Svensson

E-post: erica.svensson@ohgruppen.se
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222
IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : Erica
Jennifer Svensson (199409050169)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-03 13:39:51 UTC



Mats Höglund

E-post: matshoglund59@gmail.com
Enhet: Firefox 94.0 on Android 11 ()
IP nummer: 213.89.100.171
IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : Mats
Tore Höglund (195505014398)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-04 09:23:11 UTC



Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com
Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 78.70.86.147
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Leif
Bengt-Göran Grenander
(194609063559)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-04 12:29:20 UTC





Ingemar Bjerkborn

E-post: ingemar@bjerkborn.se
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 98.128.143.220
IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : Daniel
ingemar Bjerkborn (194911233510)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-06 12:44:09 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-12-06 12:44:09 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2021-12-06 12:44:09 UTC	Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 98.128.143.220 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-06 12:44:02 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Microsoft Edge 96.0.1054.43 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 98.128.143.220 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-06 12:43:32 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 98.128.143.220 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-06 12:43:19 UTC	Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se) Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 98.128.143.220 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-04 12:29:20 UTC	Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-04 12:29:13 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-04 12:28:27 UTC	Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-04 12:25:57 UTC	Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com) Enhet: Safari 15.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 78.70.86.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-12-04 09:23:14 UTC	Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
2021-12-04 09:23:12 UTC	Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
2021-12-04 09:23:11 UTC	Dokumentet signerades av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Firefox 94.0 on Android 11 IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-04 09:23:03 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Firefox Mobile 94.0 on Android 11 Unknown (smartmobil) IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-04 09:22:29 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Firefox 94.0 on Android 11 IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2021-12-04 09:22:21 UTC	Dokumentet öppnades av Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com) Enhet: Firefox 94.0 on Android 11 IP nummer: 213.89.100.171 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden



2021-12-03 13:39:51 UTC Dokumentet signerades av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:39:44 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0.4664.45 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:39:29 UTC Dokumentet lästes igenom av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:39:19 UTC Dokumentet öppnades av Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:33:38 UTC Dokumentet signerades av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:33:30 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se)
Enhet: Microsoft Edge 96.0.1054.41 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:33:08 UTC Dokumentet lästes igenom av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:32:49 UTC Dokumentet öppnades av Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.66.88.222 - IP Plats: Trelleborg, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:27:47 UTC Dokumentet skickades till Erica Svensson (erica.svensson@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 193.15.206.118 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:27:45 UTC Dokumentet skickades till Mats Höglund (matshoglund59@gmail.com)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 193.15.206.118 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:27:43 UTC Dokumentet skickades till Ingrid Ersmark (ingrid.ersmark@ohgruppen.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 193.15.206.118 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:27:40 UTC Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 193.15.206.118 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

2021-12-03 13:22:52 UTC Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 193.15.206.118 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

